RENTAL MARKET REPORT

Oshawa

Canada Mortgage and Housing Corporation

OCTOBER 2002 SURVEY

Oshawa CMA Vacancy Rate and Rents Move Higher in 2002

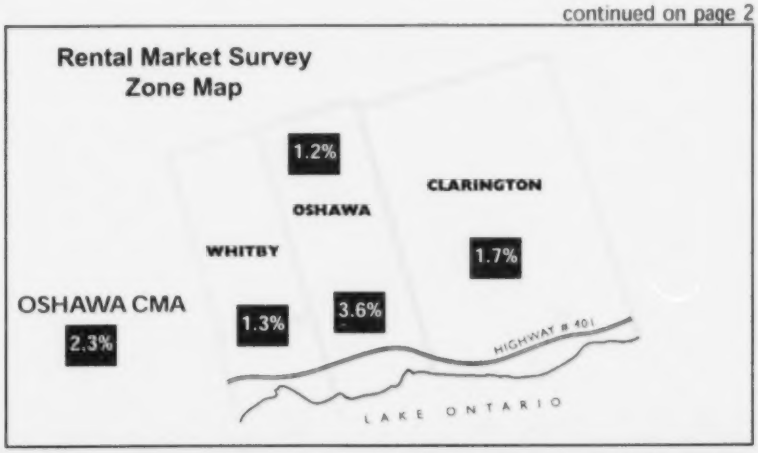
The vacancy rate in the Oshawa Census Metropolitan Area (CMA) increased in 2002 to the highest level since 1997, reversing a tightening trend in the local rental market. According to the October 2002 Rental Market Survey, the vacancy rate for privately initiated rental apartments in buildings of three or more units moved higher to 2.3 per cent. The vacancy rate in October 2001 was 1.3 per cent. In 2002, the total number of apartment units in the Oshawa CMA is 11,168 with 260 vacancies.

Softer demand for rental accommodation in the Oshawa CMA has resulted in more subdued increases in rents this year, particularly for the larger two and three plus bedroom units. The benchmark two bedroom rent increased by 2.5 per cent to $819, compared to an increase

continued on page 2

IN THIS ISSUE

1 Oshawa CMA Vacancy Rate and Rents Move Higher in 2002
2 Highlights
3 Rental Market Outlook
3 Tightest Market, Biggest Rent Increases in North Oshawa
4 National Overview
5 Methodology
5 Definitions
6 Mortgage Rate Forecast
6 Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
6 Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type
6 Number of Publicly Funded Apartments
7 Vacant and Total Universe, Apt. by Zone and Bedroom Type
7 Apartment Vacancy Rates by Year of Completion
7 Apartment Rents by Year of Completion
7 Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Zone
8 Apartment Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type



CMHC Ontario Business Centre, Market Analysis
Beverly Kueper
Tel: (416) 218-3406 Fax: (416) 218-3314
bkueper@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

HIGHLIGHTS

• The vacancy rate for private apartments in the Oshawa CMA edged up to 2.3 per cent, from 1.3 percent in October 2001.

Vacancy rates are higher in all bedroom types, however, one bedroom units maintained the lowest vacancy rate again this year.

Rents for bachelor units experienced the highest increase again this year at 6.8 per cent. Rent increases are smallest for three plus bedroom followed by two bedroom units.

No new apartment construction in 2002.

Demand impacted by affordability of home ownership. Employment growth combined with low mortgage rates have prompted renters to switch to ownership market

The Oshawa CMA private apartment vacancy rate is expected to edge down to 2.0 per cent in 2003, while the average rent for a two bedroom unit is expected to reach $840 next year.

Private Apartment Vacancy Rate
Oshawa CMA

	2001	2002
Bachelor	2.0%	3.8%
1 Bedroom	1.2%	1.8%
2 Bedroom	1.3%	2.1%
3 Bedroom	1.5%	4.7%
TOTAL	**1.3%**	**2.3%**

Average Rent, Two Bedroom Apt.
Oshawa CMA

	2001	2002
Bachelor	$542	$579
1 Bedroom	$692	$713
2 Bedroom	$799	$819
3 Bedroom	$903	$925
TOTAL	**$766**	**$789**

of 2.7 per cent in 2001. Rents for three plus bedroom units edged up by 2.4 per cent. Bachelor units experienced the highest rent increase at 6.8 per cent, followed by one bedroom rents which are 3.0 per cent higher in 2002. Rent increases were below the Tenant Protection Act's 3.9 per cent Rent Review Guideline for 2002, with the exception of bachelor units.

Employment Growth, Low Mortgage Rates Fuel Move to Ownership

With no new conventional rental supply in 2002, demand factors continue to drive the rental market in the Oshawa CMA. First, youth aged 15 to 24 have suffered two consecutive years of employment losses. After declining marginally in 2001, youth employment levels dropped by just over 1,000 jobs this year. Fewer job prospects for Oshawa CMA youth has resulted in weaker rental demand as this group typically has the highest incidence of renting. Moreover, the 2001 Census points to the fact that more young adults are remaining in the parental home. In 2001, 47.4 per cent of young adults aged 20 to 29 lived with their parents.

Second, although recent youth employment has waned, a strong run up of total employment since the mid 1990s has also impacted rental demand in 2002. Employment growth over the last few years has resulted in higher rates of household formation recently. While some of this demand has been satisfied by the rental market, those individuals who have secured a down payment have moved directly into home ownership. In 2002, the Oshawa CMA has witnessed a recovery in the manufacturing sector from a slowdown in 2001. The increase in higher paying jobs, combined with employment and income gains, has also allowed more renter households to buy homes this year.

Finally, in addition to income growth, historically low mortgage rates have reduced the carrying costs of ownership, motivating renters to buy homes in 2002. With rents continuing to climb, tenants are recognizing that renting one of the larger apartments in the Oshawa CMA is comparable to home ownership. As such, more tenants of two and three bedroom units have vacated their units for ownership this year. The outflow of tenants suggests that the market will not sustain further significant rent increases. Rents may well have approached maximum thresholds, at least in the short term.

Vacancies Increase in Most Rent Ranges

The number of vacant units increased in all rent ranges in 2002, with the exception of those priced between $500 and $549.

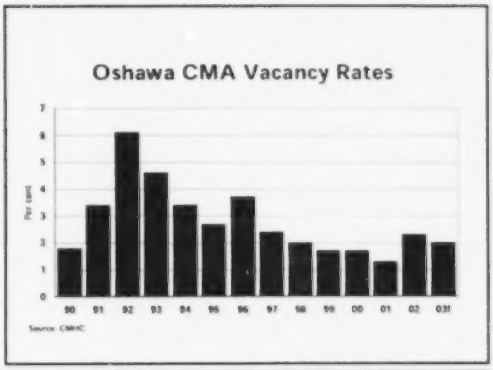
Apartments priced below $500 hit a vacancy rate of 5.0 per cent this year. Units priced between $750 and $799 experienced a 4.7 per cent vacancy rate, while those priced between $550 and $599 recorded a vacancy rate of 4.1 per cent. Higher vacancies in the lower price ranges are likely related to quality issues. The lowest vacancy rates in 2002 were for apartments between $500 and $549, $700 and $749, and $800 and $849.

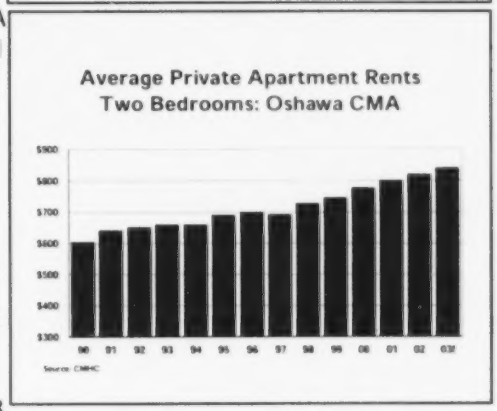
An increase in vacancies across all price ranges indicates that both new and existing renters have more available options. However, 73 per cent of vacant units are priced over $750, and the bulk of those units contain two and three plus bedrooms. This is a good indication that softer demand for rental accommodation in the Oshawa CMA is more the result of competition from the ownership market. Both the new and the resale markets are running at historical highs this year, with single detached construction breaking the previous record set in 1989. Renters have been taking advantage of historically low mortgage rates and buying homes.

Rental Market Outlook

Despite year-over-year losses in youth employment, the job market for individuals in their prime renting years has been building momentum since early 2002. Recovering youth employment into 2003 will boost demand for rental accommodation as more rental households are formed.

With respect to losing renters to the ownership market, this trend is expected to continue in 2003. However, with both resale and new home prices continuing to rise, and higher mortgage rates forecast next year, fewer renter households will make the move to ownership. Based on these assumptions, and the continued lack of new rental supply, the Oshawa CMA vacancy rate is expected to decline marginally to 2.0 per cent. The increase in the vacancy rate this year will keep rent increases in check throughout 2003. As such, the benchmark two bedroom rent will increase by 2.5 per cent next year to $840. This increase is well within inflation targets for 2003.





Tightest Market, Biggest Rent Increases in North Oshawa

Of the three area municipalities, Whitby posted the lowest overall vacancy rate at 1.3 per cent in 2002. The vacancy rate was 0.1 per cent in 2001. The highest number of vacant units in Whitby are located in buildings containing 100 to 199 units.

The scarcity of rental units in Whitby last year allowed landlords to increase rents at higher rates than in Oshawa City and Clarington in 2002. Whitby's two bedroom rent increased by 3.7 per cent to $894. With vacancies under one per cent for one bedroom units, and under two per cent for two bedroom units, rent increases above the rate of inflation can be expected in 2003.

Clarington's overall vacancy rate increased only marginally in 2002 to 1.7 per cent. Softer demand for one bedroom units pushed rents lower, while a slight increase in two bedroom vacancies resulted in only a marginally increase in the benchmark rent. Unlike the other local municipalities, demand for bachelor and three bedroom units improved this year. There are no recorded vacancies in bachelor or three plus bedroom units in Clarington.

continued on page 5

104-02862/

National Overview

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 metropolitan centres rose to 1.7 per cent from 1.1 per cent in October 2001. This is the first increase in the vacancy rate since 1992.

Many factors contributed to the increased vacancy rates over the past year. Foremost among them are low mortgage rates, which have reduced the carrying costs of home ownership. This encouraged many people to make the switch from renting to owning, causing vacancy rates to go up in many metropolitan areas.

Seventeen of Canada's 28 metropolitan areas have higher vacancy rates than one year ago. The highest recorded vacancy rates are in Saint John (NB), Sudbury, Chicoutimi-Jonquiere and Thunder Bay. The lowest vacancy rates recorded are in Quebec City, Gatineau, Montreal, and Kingston.

Vacancy rates were higher in eight of Ontario's 11 metropolitan areas. Of the eight metropolitan areas with higher rates, Toronto, Kitchener, Ottawa, Oshawa and Windsor increased by one percentage point or more.

In Quebec, two of six metropolitan areas had higher vacancy rates than 2001. The greatest relative increase occurred in Chicoutimi-Jonquiere (4.9 from 4.4 per cent), while Montreal's vacancy rate rose to 0.7 per cent from 0.6 per cent. Vacancy rates in Gatineau, Quebec City, Sherbrooke and Trois-Rivieres declined.

In the Prairies and British Columbia, vacancy rates went up in five of eight metropolitan areas including Calgary, Edmonton, Saskatoon, Vancouver, and Victoria. Abbotsford, Regina and Winnipeg experienced declines.

In Atlantic Canada, the vacancy rate in Saint John (NB) rose to 6.3 per cent, the highest rate of all Canadian Metropolitan areas. Rates increased slightly in St. John's (NFLD) and fell slightly in Halifax.

CMHC's annual rental market survey shows that average rents for two-bedroom apartments increased in all metropolitan areas, except Thunder Bay where it remained unchanged. The greatest increase occurred in Edmonton at 8.4 per cent. Halifax posted the second-largest increase at 4.6 per cent. Average rents in Gatineau, Sudbury, Montreal and Windsor also rose more than four per cent.

Apartment Vacancy Rates by Major Market

Census Metropolitan Area (CMA)	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Victoria	0.5	1.5
Montreal	0.6	0.7
Hull	0.6	0.5
Ottawa	0.8	1.9
Quebec	0.8	0.3
Kitchener	0.9	2.3
Edmonton	0.9	1.7
Toronto	0.9	2.5
Vancouver	1	1.4
Calgary	1.2	2.9
Hamilton	1.3	1.6
Oshawa	1.3	2.3
Winnipeg	1.4	1.2
London	1.6	2.0
Charlottetown CA	1.8	2.2
St. Cath.-Niagara	1.9	2.4
Regina	2.1	1.9
Sherbrooke	2.3	1.8
St. John's	2.5	2.7
Halifax	2.8	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Windsor	2.9	3.9
Chic.-Jonquière	4.4	4.9
Trois-Rivieres	4.7	3.0
Saint John	5.6	6.3
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Canada CMAs*	1.1	1.7

* weighted average for CMAs and Charlottetown

Acknowledgement

The success of the **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results of our efforts together will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.

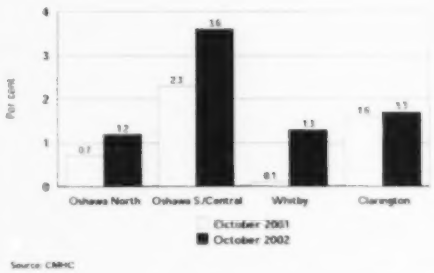
continued from page 3

Oshawa City posted the highest vacancy rate in the Oshawa CMA in 2002 at 2.7 per cent. However, the bulk of vacancies are concentrated in South/Central Oshawa (Zone 2) where vacancies hit 3.6 per cent. While vacancies are up for all bedroom types this year, the most marked increases are for bachelor units (6.1 per cent) and three bedroom units (8.2 per cent). Softer demand for rental accommodation in South/Central Oshawa resulted in marginal rent changes this year. The benchmark two bedroom rent increased by 0.8 per cent to $773.

Data from the 2002 survey paints an entirely different picture for North Oshawa (Zone 2). North Oshawa posted the lowest vacancy rate of all four zones in the Oshawa CMA at 1.2 per cent. Vacancies are highest for three bedroom units at 1.7 per cent, however, this is still the lowest three bedroom rate in the Oshawa CMA. Strong demand for rental units pushed the average rent for two bedroom units up a whopping 4.4 per cent to $845.

This is a good indication that tighter rental markets that continue to attract new renters will experience higher than average rent increases.

Local Vacancy Rates



Source: CMHC

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey each year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this report is mainly about privately initiated rental apartment structures of three or more units, the survey also includes rented row units and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: Rent refers to the actual amount tenants pay. Amenities and services, such as heat, electricity, parking, hot water, and laundry facilities, may or may not be included in the rent. The average rent figures reported represent the average of different units, which may have some or all of the services included in the rent.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground oriented.

Rental Row Structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Mortgage Rate Forecast

Slower economic growth at home and south of the border will help keep mortgage rates low over the next several months. However, concerns over accelerating pace of economic growth and inflation will lead to less relaxed monetary policy and will push up bond yields and mortgage rates by the second half of 2003. While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards. The one-year closed mortgage rate is forecast to be in the 4.50 - 7.00 per cent range over the next fourteen months. The three-year and five-year term mortgage rates will be in the 5.50 - 8.00 and 6.50 - 8.50 per cent ranges, respectively for the rest of this year and next. However, there are risks to the forecasts such as the performance of the U.S. economy and further volatility in capital markets, which could result in mortgage rates falling outside the forecast range.

Private Apartments - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%)
Oshawa CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	Oshawa (North)	**	**	0.7	1.4	0.5	1.0	0.9	1.7	0.7	1.2
Zone 2	Oshawa (S./Central)	2.1	6.1	2.0	2.7	2.4	3.2	2.6	8.2	2.3	3.6
Zones 1-2	Oshawa City	3.2	5.3	1.5	2.2	1.7	2.3	2.0	5.6	1.7	2.7
Zone 3	Whitby	**	**	0.1	0.6	0.2	1.7	**	**	0.1	1.3
Zone 4	Clarington	11.1	0.0	2.8	3.2	0.8	1.0	5.2	0.0	1.6	1.7
Zones 1-4	Oshawa CMA	2.0	3.8	1.2	1.8	1.3	2.1	1.5	4.7	1.3	2.3

Private Apartments - Average Rents by Zone and Bedroom Type ($)
Oshawa CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	Oshawa (North)	**	**	724	730	809	845	900	943	789	817
Zone 2	Oshawa (S./Central)	522	544	650	657	767	773	873	877	733	741
Zones 1-2	Oshawa City	534	551	678	685	783	802	883	904	754	771
Zone 3	Whitby	**	**	730	786	862	894	**	**	802	855
Zone 4	Clarington	518	552	693	684	808	812	892	906	773	769
Zones 1-4	Oshawa CMA	542	579	692	713	799	819	903	925	766	789

Number of Publicly Funded Apartments
Oshawa CMA

		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zones 1-4	Oshawa CMA	**	**	0	1,850	2	1,192	3	253	5	3,385

***Sample size too small to be released*

Private Apartments - Vacant and Total Universe Oshawa CMA											
Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	Oshawa (North)	**	**	12	868	20	1,938	5	297	39	3,161
Zone 2	Oshawa (S./Central)	11	188	38	1,411	94	2,967	36	440	180	5,006
Zones 1-2	Oshawa City	13	245	51	2,279	114	4,905	41	737	218	8,167
Zone 3	Whitby	**	**	6	926	21	1,205	**	**	33	2,480
Zone 4	Clarington	0	9	5	168	3	324	0	19	9	521
Zones 1-4	Oshawa CMA	13	342	62	3,374	138	6,435	48	1017	260	11,168

Private Apartments - Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Pre 1940	**	**	2.0	3.1	0.0	0.0	**	**	2.1	2.8
1940 - 1959	**	**	6.8	3.7	1.4	2.8	**	**	2.9	3.4
1960 - 1974	3.2	2.0	0.5	1.5	1.6	2.3	2.4	5.9	1.4	2.5
1975 - 1984	**	**	0.9	1.5	0.6	2.1	0.0	**	0.6	2.1
After 1985	**	**	1.8	2.5	1.4	1.4	**	**	1.5	1.6
Total	2.0	3.8	1.2	1.8	1.3	2.1	1.5	4.7	1.3	2.3

Private Apartments - Average Rents by Year of Completion and Bedroom Type ($) Oshawa CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Pre 1940	**	**	591	562	737	751	**	**	617	596
1940 - 1959	**	**	568	605	686	739	**	**	646	697
1960 - 1974	547	569	690	709	783	805	868	893	760	782
1975 - 1984	**	**	750	791	870	907	991	**	818	868
After 1985	**	**	699	697	816	809	**	**	785	778
Total	542	579	692	713	799	819	903	925	766	789

Apartment Vacancy Rates by Structure Size and by Zone (%) Oshawa CMA								
Area		Number of Units						
		3 - 5	6 - 19	20 - 49	50 - 99	100 - 199	200+	Total
Zone 1	Oshawa (North)	2.0	2.2	2.7	2.3	0.5	**	1.2
Zone 2	Oshawa (S./Central)	4.0	2.6	2.2	3.4	6.9	**	3.6
Zones 1-2	Oshawa City	3.4	2.5	2.3	2.9	2.7	**	2.7
Zone 3	Whitby	1.2	1.1	0.6	0.0	2.1	**	1.3
Zone 4	Clarington	0.0	1.6	2.4	**	**	**	1.7
Zones 1-4	Oshawa CMA	2.7	2.2	1.9	2.4	2.5	**	2.3

***Sample size too small to be released*

Private Apartments - Average Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< $500	1.5	1.5	2.5	**	**	**	**	**	1.9	5.0
$500 - 549	**	**	0.0	0.0	**	**	**	**	0.1	0.0
$550 - 599	**	**	**	5.1	0.2	**	**	**	0.1	4.1
$600 - 649	**	**	**	3.3	0.0	2.4	**	**	0.1	3.3
$650 - 699	**	**	**	3.5	0.0	1.0	**	**	0.2	2.3
$700 - 749	**	**	**	0.9	**	1.7	**	**	**	1.5
$750 - 799	**	**	**	**	**	5.5	**	**	0.2	4.7
$800 - 849	**	**	**	**	**	1.5	**	**	**	1.5
Over $850	**	**	**	**	**	1.4	**	4.9	**	2.1

***Sample size too small to be released*

Local Publications Give You Information For Today's Housing Markets

Now you can take advantage of Canada Mortgage and Housing Corporation's network of expert analysts and economists in 26 major urban areas. Our local housing market publications give you the most comprehensive housing statistics and market intelligence available in Canada.

Housing Now: Your Link To The Housing Market summarizes monthly data and statistics in 26 urban centres, including housing starts, mortgage rates, economic indicators, new home prices, absorption rates and unsold inventory by dwelling type, and provides topical analyses of economic and demographic developments affecting local housing markets. Published monthly in large CMA's and quarterly in smaller CMA's.

Forecast Summary analyses and forecasts the most recent movements in the resale and new housing markets in more than 26 major urban centres. Market trends include local MLS activity, average prices, ratios comparing sale prices and list prices, factors affecting the local economy, forecasts for housing starts and new home prices, sales levels and mortgage rates. Available two times per year in larger urban centres.

For subscriptions, call 1-800-493-0059. We accept VISA, MasterCard or American Express cards. Many market analysis publications are now available on the Internet. Visit our website at www.cmhc-schl.gc.ca or call 1-888-246-6763 to find out how to use this timely service.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved. No portion of the publication may be reproduced, stored in a retrieval system, transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation.

Canada Mortgage and Housing Corporation
Without limiting the generality of the foregoing, no portion of the publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained herein are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The conclusions, analyses and opinions will not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall assume responsibility.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

RMR d'Oshawa

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

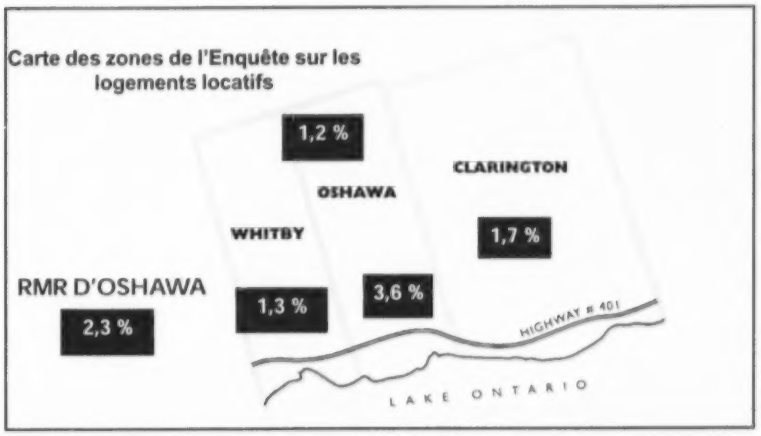
Le taux d'inoccupation et les loyers montent en 2002 dans la RMR d'Oshawa

En 2002, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, le taux d'inoccupation a atteint un sommet inégalé depuis 1997. Cette croissance renverse la tendance au resserrement observée sur le marché locatif local. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2002, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée situés dans des immeubles d'au moins trois logements s'est accru pour se situer à 2,3 %, contre 1,3 % en octobre 2001. La RMR d'Oshawa comptait au total 11 168 appartements en 2002, dont 260 étaient inoccupés.

L'assouplissement de la demande de logements locatifs dans la RMR a atténué les hausses de loyer cette année, particulièrement dans le cas des grands appartements, soit ceux de deux chambres et de trois chambres ou plus. Le loyer-repère des logements de deux chambres s'est accru de 2,5 % (pour s'établir à 819 $), alors qu'il avait monté de 2,7 % en 2001. Le loyer des logements de trois chambres et plus a crû de 2,4 %. Les studios ont subi la plus forte hausse de loyer (6,8 %); la deuxième hausse en importance dans la RMR en 2002 a été enregistrée du côté des logements de une chambre (3,0 %). Les

SOMMAIRE

1 Le taux d'inoccupation et les loyers montent en 2002 dans la RMR d'Oshawa
2 Faits saillants
3 Aperçu du marché locatif
3 Zone nord d'Oshawa : marché le plus serré et hausse des loyers la plus forte
4 Survol national
5 Méthode d'enquête
5 Définitions
6 Prévisions relatives aux taux hypothécaires
6 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Nombre d'appartements subventionnés
7 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres
7 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement
7 Loyer des appartements selon l'année d'achèvement
7 Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et la zone
8 Taux d'inoccupation moyen selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres



SCHL, Centre d'affaires de l'Ontario - Analyse de marché
Beverly Kueper
Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314
bkueper@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

FAITS SAILLANTS

• Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a monté pour se fixer à 2,3 % dans la RMR d'Oshawa en octobre 2002, contre 1,3 % un an plus tôt.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories. En 2002, c'est encore celui des logements de une chambre qui a été le plus bas.

La plus forte hausse de loyer a été observée du côté des studios (6,8 %). C'est le loyer des logements de trois chambres et plus qui a le moins augmenté, suivi de celui des logements de deux chambres.

Aucun immeuble d'appartements n'a été construit en 2002.

La demande a fléchi en raison de l'abordabilité accrue de l'accession à la propriété. La croissance de l'emploi et les faibles taux hypothécaires ont incité les locataires à se tourner vers la propriété.

Dans la RMR d'Oshawa, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée devrait descendre jusqu'à 2,0 % en 2003, tandis que le loyer moyen des logements de deux chambres devrait atteindre 840 $.

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée
RMR d'Oshawa

	2001	2002
Studios	2,0 %	3,8 %
1 chambre	1,2 %	1,8 %
2 chambres	1,3 %	2,1 %
3 chambres	1,5 %	4,7 %
TOTAL	**1,3 %**	**2,3 %**

Loyer moyen
Appart. de deux chambres
RMR d'Oshawa

	2001	2002
Studios	542 $	579 $
1 chambre	692 $	713 $
2 chambres	799 $	819 $
3 chambres	903 $	925 $
TOTAL	**766 $**	**789 $**

augmentations de loyer ont été inférieures au taux légal d'augmentation prévu par la *Loi sur la protection des locataires*, fixé à 3,9 % en 2002, sauf dans le cas des studios.

La croissance de l'emploi et les faibles taux hypothécaires favorisent l'accession à la propriété

Puisqu'il n'y a pas eu d'ajout à l'offre de logements locatifs traditionnels en 2002, c'est la demande qui continue de mener le marché locatif dans la RMR d'Oshawa. D'une part, l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a accusé des pertes pour la deuxième année d'affilée. Après avoir reculé légèrement en 2001, le nombre d'emplois chez les jeunes a reculé d'un peu plus de 1 000 cette année. Étant donné les perspectives réduites pour les jeunes (groupe qui comprend la plus forte proportion de locataires), la demande de logements locatifs s'est affaiblie. De plus, le Recensement de 2001 indique que davantage de jeunes adultes restent chez leurs parents. En 2001, 47,4 % des jeunes adultes de 20 à 29 ans étaient dans cette situation.

D'autre part, bien que l'emploi chez les jeunes ait perdu du terrain récemment, la forte croissance de l'emploi total depuis le milieu des années 1990 a elle aussi influé sur la demande locative en 2002. Cette croissance a fait progresser le taux de formation des ménages récemment. Bien qu'une partie de ces nouveaux ménages ait trouvé un logement sur le marché locatif, bon nombre de ceux qui avaient les moyens de verser une mise de fonds ont choisi d'accéder à la propriété tout de suite. Par ailleurs, la RMR d'Oshawa a été témoin en 2002 d'une reprise du secteur de la fabrication, qui avait ralenti en 2001. L'augmentation du nombre d'emplois bien rémunérés et les gains réalisés aux chapitres de l'emploi et des revenus ont également permis à un plus grand nombre de locataires d'accéder à la propriété cette année.

Outre la croissance de l'emploi et des revenus, un autre facteur a motivé les locataires à acheter en 2002 : les taux hypothécaires très bas, qui ont entrainé une réduction des frais de possession. Comme les loyers continuent de croitre, les locataires de la RMR d'Oshawa constatent qu'il ne coûte pas plus cher d'acheter un grand appartement que de le louer. Ainsi, davantage de locataires de logements de deux chambres et de trois chambres ont accédé à la propriété cette année. Le fait qu'ils se retirent du marché locatif laisse entendre que celui-ci ne pourra pas supporter d'autres hausses de loyer importantes. Les loyers semblent sur le point de plafonner, du moins à court terme.

Le taux d'inoccupation augmente dans la plupart des fourchettes de loyers

Le nombre de logements vacants a crû dans toutes les fourchettes de loyers en 2002, sauf celle des loyers allant de 500 à 549 $. Le taux d'inoccupation des appartements dont le loyer est inférieur à 500 $ a atteint 5,0 % cette année. Dans la fourchette des loyers allant de 750 à 799 $, le taux d'inoccupation s'est chiffré à 4,7 %, et dans la fourchette des loyers allant de 550 à 599 $, il a été de 4,1 %. Il est probable que les taux d'inoccupation plus élevés dans les fourchettes de loyer inférieures soient liés à l'état des logements. En 2002, les taux d'inoccupation les plus bas ont été relevés dans les fourchettes

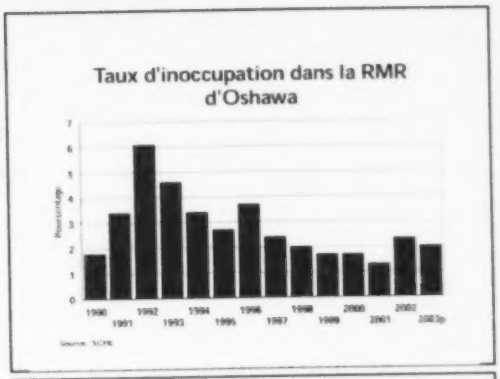
suivantes : 500 à 549 $, 700 à 749 $ et 800 à 849 $.

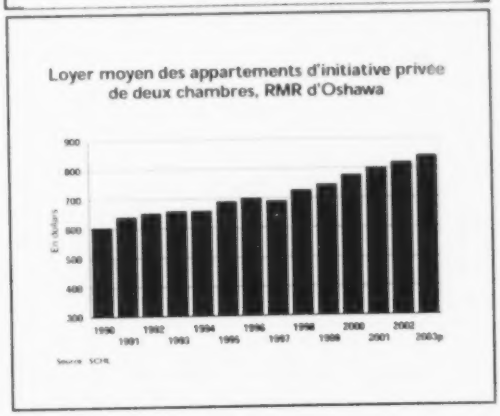
L'accroissement du taux d'inoccupation dans toutes les fourchettes de loyers indique que les anciens et les nouveaux locataires disposent de plus d'options qu'avant. Toutefois, étant donné que 73 % des logements vacants ont un loyer supérieur à 750 $ et que la majorité d'entre eux comportent au moins deux chambres, il est clair que l'assouplissement de la demande de logements locatifs dans la RMR est avant tout imputable à la concurrence du marché de la propriété. L'activité a atteint des sommets historiques cette année, tant sur le marché du neuf que sur le marché de la revente. La construction de maisons individuelles a battu le record établi en 1989. Les locataires ont profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour acheter un logement.

Aperçu du marché locatif

En dépit des pertes d'emplois subies d'une année à l'autre chez les jeunes, qui sont à l'âge où ils sont le plus susceptibles de louer un logement, on observe depuis le début de 2002 une remontée de ce marché. La reprise de l'emploi chez les jeunes, qui se poursuivra en 2003, stimulera la demande de logements locatifs parce qu'il y aura formation de nouveaux ménages de locataires.

On s'attend à ce que le marché de la propriété continue d'attirer des locataires en 2003. Toutefois, comme les prix continuent de monter sur les marchés de la revente et du neuf et qu'on prévoit des taux hypothécaires plus élevés l'an prochain, il y aura ralentissement de cette tendance. Dans ce contexte et compte tenu de la pénurie persistante de l'offre de logements locatifs, le taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa devrait reculer légèrement pour se fixer à 2,0 %. Puisque ce taux a crû en 2002, les loyers devraient progresser moins rapidement en 2003. Le loyer-repère des logements de deux chambres augmentera de 2,5 % l'an prochain pour s'établir à 840 $. Cette croissance est nettement en-deçà des taux d'inflation prévus en 2003.





Zone nord d'Oshawa : marché le plus serré et hausse des loyers la plus forte

Des trois municipalités de la RMR, c'est Whitby qui a affiché le taux d'inoccupation global le plus bas en 2002, soit 1,3 %, contre 0,1 % en 2001. Les immeubles de 100 à 199 logements y affichent la plus forte concentration de logements vacants.

En raison de la rareté des logements locatifs à Whitby l'an dernier, les propriétaires-bailleurs ont pu procéder à des hausses de loyer supérieures à celles exigées dans la Ville d'Oshawa et à Clarington. À Whitby, le loyer des logements de deux chambres a crû de 3,7 % pour atteindre 894 $. Comme le taux d'inoccupation est inférieur à 1 % dans le cas des logements de une chambre et inférieur à 2 % dans le cas des logements de deux chambres, on peut s'attendre à des hausses de loyer supérieures au taux d'inflation en 2003.

À Clarington, le taux d'inoccupation global ne s'est accru que légèrement en 2002, pour se situer à 1,7 %. L'assouplissement de la demande des logements de une chambre a exercé une pression à la baisse sur les loyers, tandis que la légère augmentation du taux d'inoccupation des logements de deux chambres n'a entraîné qu'une faible progression du loyer-repère. Contrairement à ce qui a été observé dans les autres municipalités locales, la demande de studios et de logements de trois chambres s'est améliorée à Clarington cette année. Il n'y avait aucun logement vacant enregistré dans ces catégories.

SUITE À LA PAGE 5

Survol national

En octobre 2002, le taux d'inoccupation global des appartements dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada a progressé, pour atteindre 1,7 %, alors qu'il s'établissait à 1,1 % un an plus tôt. Il s'agit de la première hausse du taux d'inoccupation depuis 1992.

De nombreux facteurs ont contribué à l'augmentation des taux d'inoccupation au cours de la dernière année. Le plus important de ces facteurs est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais relatifs à la possession d'une habitation. Cela a encouragé bien des gens à passer du statut de locataire à celui de propriétaire, entrainant de ce fait l'accroissement des taux d'inoccupation dans nombre de régions métropolitaines.

Dix-sept des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans huit des onze régions métropolitaines de l'Ontario. À Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Oshawa et à Windsor, ils ont crû de un point de pourcentage ou plus.

Au Québec, deux des six régions métropolitaines ont affiché des hausses du taux d'inoccupation par rapport à 2001. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Chicoutimi-Jonquière (4,9 %, contre 4,4 %), alors qu'à Montréal le taux d'inoccupation est monté de 0,6 à 0,7 %. Les taux d'inoccupation à Gatineau, à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières ont diminué.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation s'est accru dans cinq des huit régions métropolitaines, soit à Calgary, à Edmonton, à Saskatoon, à Vancouver et à Victoria. Abbotsford, Regina et Winnipeg ont connu des baisses.

En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation s'est élevé à 6,3 % à Saint John (N.-B.). Il s'agit du taux le plus haut enregistré parmi toutes les régions métropolitaines du Canada. Le taux d'inoccupation a progressé légèrement à St. John's (Terre-Neuve) et a fléchi quelque peu à Halifax.

L'enquête annuelle de la SCHL sur les loyers révèle que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont crû dans toutes les régions métropolitaines, sauf à Thunder Bay, où ils sont restés inchangés. L'augmentation la plus forte (8,4 %) s'est produite à Edmonton. Halifax a affiché la seconde hausse en importance, soit 4,6 %. Les loyers moyens à Gatineau, à Sudbury, à Montréal et à Windsor ont également progressé de plus de 4 %.

Taux d'inoccupation des appartements dans les principaux marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2001	2002
Abbotsford	2,4	2,0
Victoria	0,5	1,5
Montréal	0,6	0,7
Hull	0,6	0,5
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Kitchener	0,9	2,3
Edmonton	0,9	1,7
Toronto	0,9	2,5
Vancouver	1	1,4
Calgary	1,2	2,9
Hamilton	1,3	1,6
Oshawa	1,3	2,3
Winnipeg	1,4	1,2
London	1,6	2,0
AR de Charlottetown	1,8	2,2
St. Cath.-Niagara	1,9	2,4
Regina	2,1	1,9
Sherbrooke	2,3	1,8
St. John's	2,5	2,7
Halifax	2,8	2,7
Saskatoon	2,9	3,7
Windsor	2,9	3,9
Chic.-Jonquière	4,4	4,9
Trois-Rivières	4,7	3,0
Saint John	5,6	6,3
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
RMR du Canada*	**1,1**	**1,7**

* moyenne pondérée pour les RMR et Charlottetown

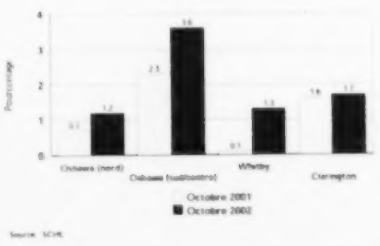
Remerciements

Le succès de l'**Enquête sur les logements locatifs** dépend de la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles qui communiquent à nos enquêteurs de l'information exacte dans les délais requis. Nous les remercions de leur aide, et nous espérons sincèrement que le fruit de notre travail servira aux personnes qui oeuvrent directement ou indirectement dans le domaine du logement locatif.

La Ville d'Oshawa a affiché le taux d'inoccupation le plus élevé de la RMR en 2002, soit 2,7 %. Cependant, la plus forte concentration de logements vacants se trouve dans la zone 2 (sud/centre), où le taux d'inoccupation a atteint 3,6 %. Bien que les taux d'inoccupation aient monté pour les logements de toutes les tailles cette année, les hausses les plus importantes sont du côté des studios (6,1 %) et des logements de trois chambres (8,2 %). Comme la demande de logements locatifs s'est assouplie dans la zone sud/centre, les loyers y sont restés quasi-stationnaires cette année. Le loyer-repère des logements de deux chambres a crû de 0,8 %, pour s'établir à 773 $.

La situation est tout autre dans la zone nord d'Oshawa (zone 2). Des quatre zones de la RMR, c'est celle qui a affiché le taux d'inoccupation le plus faible, soit 1,2 %. Les logements de trois chambres sont les logements dont le taux d'inoccupation est le plus haut (1,7 %), mais il s'agit du taux le plus bas de la RMR pour cette catégorie de logements. La forte demande de logements locatifs a fait grimper de 4,4 % le loyer moyen des logements de deux chambres, qui a atteint 845 $. Cette situation indique que les loyers croitront plus fortement que le loyer moyen dans les marchés locatifs serrés qui continueront d'attirer des locataires.

Taux d'inoccupation locaux



Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement vacant : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraineront un léger resserrement de la politique monétaire et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée d'un an variera entre 4,5 et 7,0 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Secteur		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	0,7	1,4	0,5	1,0	0,9	1,7	0,7	1,2
Zone 2	Oshawa (sud/centre	2,1	6,1	2,0	2,7	2,4	3,2	2,6	8,2	2,3	3,6
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	3,2	5,3	1,5	2,2	1,7	2,3	2,0	5,6	1,7	2,7
Zone 3	Whitby	**	**	0,1	0,6	0,2	1,7	**	**	0,1	1,3
Zone 4	Clarington	11,1	0,0	2,8	3,2	0,8	1,0	5,2	0,0	1,6	1,7
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	2,0	3,8	1,2	1,8	1,3	2,1	1,5	4,7	1,3	2,3

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Secteur		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	724	730	809	845	900	943	789	817
Zone 2	Oshawa (sud/centre	522	544	650	657	767	773	873	877	733	741
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	534	551	678	685	783	802	883	904	754	771
Zone 3	Whitby	**	**	730	786	862	894	**	**	802	855
Zone 4	Clarington	518	552	693	684	808	812	892	906	773	769
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	542	579	692	713	799	819	903	925	766	789

Nombre d'appartements subventionnés
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	**	**	0	1 850	2	1 192	3	253	5	3 385

***Échantillon trop petit pour être retenu dans l'enquête*

Appartements d'initiative privée - Nombre de logements vacants et nombre total de logements (univers) RMR d'Oshawa										
Secteur		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	12	868	20	1 938	5	297	39	3 161
Zone 2	Oshawa (sud/centre	11	188	38	1 411	94	2 967	36	440	180	5 006
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	13	245	51	2 279	114	4 905	41	737	218	8 167
Zone 3	Whitby	**	**	6	926	21	1 205	**	**	33	2 480
Zone 4	Clarington	0	9	5	168	3	324	0	19	9	521
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	13	342	62	3 374	138	6 435	48	1 017	260	11 168

Appart. d'initiative privée - Taux d'inocc. (%) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR d'Oshawa										
Année d'achèvement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	**	**	2,0	3,1	0,0	0,0	**	**	2,1	2,8
1940 - 1959	**	**	6,8	3,7	1,4	2,8	**	**	2,9	3,4
1960 - 1974	3,2	2,0	0,5	1,5	1,6	2,3	2,4	5,9	1,4	2,5
1975 - 1984	**	**	0,9	1,5	0,6	2,1	0,0	**	0,6	2,1
Après 1985	**	**	1,8	2,5	1,4	1,4	**	**	1,5	1,6
Total	2,0	3,8	1,2	1,8	1,3	2,1	1,5	4,7	1,3	2,3

Appart. d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR d'Oshawa										
Année d'achèvement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	**	**	591	562	737	751	**	**	617	596
1940 - 1959	**	**	568	605	686	739	**	**	646	697
1960 - 1974	547	569	690	709	783	805	868	893	760	782
1975 - 1984	**	**	750	791	870	907	991	**	818	868
Après 1985	**	**	699	697	816	809	**	**	785	778
Total	542	579	692	713	799	819	903	925	766	789

Taux d'inoccupation (%) des appart. selon la taille de l'immeuble et la zone RMR d'Oshawa							
Secteur		Nombre de logements					
		3 - 5	6 - 19	20 - 49	50 - 99	100 - 199	200+	Total
Zone 1	Oshawa (nord)	2,0	2,2	2,7	2,3	0,5	**	1,2
Zone 2	Oshawa (sud/centre	4,0	2,6	2,2	3,4	6,9	**	3,6
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	3,4	2,5	2,3	2,9	2,7	**	2,7
Zone 3	Whitby	1,2	1,1	0,6	0,0	2,1	**	1,3
Zone 4	Clarington	0,0	1,6	2,4	**	**	**	1,7
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	2,7	2,2	1,9	2,4	2,5	**	2,3

***Échantillon trop petit pour être retenu dans l'enquête*

Appart. d'initiative privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon la fourchette de loyers et le nombre de ch. RMR d'Oshawa										
Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous logements	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< 500 $	1,5	1,5	2,5	**	**	**	**	**	1,9	5,0
500 - 549 $	**	**	0,0	0,0	**	**	**	**	0,1	0,0
550 - 599 $	**	**	**	5,1	0,2	**	**	**	0,1	4,1
600 - 649 $	**	**	**	3,3	0,0	2,4	**	**	0,1	3,3
650 - 699 $	**	**	**	3,5	0,0	1,0	**	**	0,2	2,3
700 - 749 $	**	**	**	0,9	**	1,7	**	**	**	1,5
750 - 799 $	**	**	**	**	**	5,5	**	**	0,2	4,7
800 - 849 $	**	**	**	**	**	1,5	**	**	**	1,5
Plus de 850 $	**	**	**	**	**	1,4	**	4,9	**	2,1

***Échantillon trop petit pour être retenu dans l'enquête*

Les publications locales vous donnent l'heure juste sur les marchés de l'habitation

Vous pouvez maintenant profiter du réseau d'analystes et d'économistes spécialisés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans 26 grands centres urbains. Nos publications sur les marchés de l'habitation locaux vous offrent les statistiques et les renseignements les plus complets sur le logement et les marchés au Canada.

La publication **Actualités habitation : Votre lien avec le marché de l'habitation** présente le sommaire des données et statistiques mensuelles sur 26 centres urbains, notamment des données sur les mises en chantier, les taux hypothécaires, les indicateurs économiques, le prix des logements neufs, les taux d'écoulement sur le marché et le stock de logements invendus selon le type de logement. De plus, ce rapport propose des analyses pertinentes sur les mouvements économiques et démographiques qui influent sur les marchés de l'habitation locaux. Il est publié tous les mois dans les grandes RMR, et tous les trimestres dans les petites RMR.

Le **Résumé des prévisions** présente une analyse de l'évolution récente des marchés de la revente et du neuf dans plus de 26 grands centres urbains, ainsi que des prévisions relatives à ces marchés. Les tendances du marché qui y sont décrites englobent l'activité S.I.A. locale, les prix moyens, le rapport entre les prix de vente et les prix d'inscription, les facteurs qui influent sur l'économie locale, les prévisions relatives aux mises en chantier et aux prix des logements neufs, le volume des ventes et les taux hypothécaires. Il est publié deux fois l'an dans les grands centres urbains.

Pour vous abonner, veuillez appeler au 1-800-493-0059. Nous acceptons les cartes VISA, MasterCard et American Express. Bon nombre de nos publications d'analyse de marché sont maintenant offertes sur Internet. Visitez notre site Web, à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca, ou téléphonez-nous au 1-888-246-6763 pour savoir comment vous prévaloir